



# Zmeny a doplnky č.8 Územný plán obce Dolná Streda

október 2022

## SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

podľa §28 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení

Označenie schvaľovacieho orgánu: **Obecné zastupiteľstvo obce Dolná Streda**

Číslo uznesenia a dátum schválenia: **č. 453/2022/25 zo dňa 28.9.2022**

Odtlačok pečiatky, meno oprávnenej osoby a jej podpis:

PhDr. Mgr. Ľuboš Šúry  
Starosta obce

SPRACOVATEĽ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD.

OSOBA ODBORNE SPÔSOBILÁ PRE OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD: Ing. Miroslav Polonec

OBSTARÁVATEĽ: Obec Dolná Streda

DÁTUM: október 2022

ETAPA: **čistopis**

---

## A SPRIEVODNÁ SPRÁVA ZMIEN A DOPLNKOV

---

### A.1 OBSAH

|        |   |    |
|--------|---|----|
| A      | sprievodná správa zmeny a doplnku .....                   | 1  |
| A.1    | Obsah.....  | 1  |
| A.2    | základné údaje.....                                       | 2  |
| A.3    | Zhodnotenie súčasnej ÚPD.....                             | 2  |
| A.4    | hlavné ciele riešenia zmeny a doplnku územného plánu..... | 3  |
| A.5    | vymedzenie riešeného územia zmeny a doplnku .....         | 3  |
| A.6    | súlad s úpd vyššieho stupňa a zadaním ÚPN.....            | 5  |
| A.7    | vymedzenie ochranných pásiem a chránených území.....      | 5  |
| A.8    | verejné dopravné a technické vybavenie.....               | 5  |
| A.8.1  | Dopravné vybavenie.....                                   | 5  |
| A.8.2  | Technické vybavenie .....                                 | 5  |
| A.9    | Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu.....        | 6  |
| A.9.1  | Svahové deformácie .....                                  | 6  |
| A.9.2  | Radónové riziko .....                                     | 6  |
| A.9.3  | Záplavové územia .....                                    | 6  |
| A.9.4  | Poddolované územia .....                                  | 6  |
| A.10   | Záber poľnohospodárskej a lesnej pôdy .....               | 7  |
| A.10.1 | Odôvodnenie záberov PP .....                              | 7  |
| A.10.2 | Návrh záberov PP a LP .....                               | 7  |
| A.10.3 | Zábery lesnej pôdy.....                                   | 9  |
| B      | zmeny a doplnky v záväznej časti .....                    | 10 |

## A.2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Zmeny a doplnky č. 8 sú vypracované na základe požiadavky Obce Dolná Streda. Začatie obstarania zmeny a doplnku bolo odsúhlasené Obecným zastupiteľstvom v Dolnej Strede a pokynov obstarávateľa.

Názov dokumentácie: Zmeny a doplnky č. 8 Územného plánu obce Dolná Streda

Obstarávateľ: Obec Dolná Streda

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD: Ing. Miroslav Polonec, reg. č. 457

Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD., autorizovaný architekt SKA, reg.č. 2090AA

Dátum: október 2022

## A.3 ZHODNOTENIE SÚČASNEJ ÚPD

Obec má schválený ÚPN mesta schváleného dňa 21.4.2005 uznesením č. 4/2005, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 1/2005 zo dňa 21.4.2005 s účinnosťou od 6.5.2005. Následne boli obstarané a schválené nasledovné zmeny a doplnky:

| Poradie | Názov dokumentácie   | Dátum a číslo uznesenia   | Dátum a číslo VZN        |
|---------|--|---------------------------|--------------------------|
| 1.      | Zmeny a doplnky územného plánu obce - Aktualizácia územného plánu obce DOLNÁ STREDA, Zmeny a doplnky č.1 | 23.03.2006<br>3/2006      | 23.03.2006<br>VZN 1/2006 |
| 2.      | Zmeny a doplnky územného plánu obce - Zmeny a doplnky Územného plánu obce Dolná Streda-Zmena č.02/2009   | 10.12.2009<br>8/2009      | 10.12.2009<br>2/2009     |
| 3.      | Zmeny a doplnky územného plánu obce - Zmeny a doplnky Územného plánu obce Dolná Streda - Zmena č.03/2010 | 17.06.2010<br>4/2010      | 17.06.2010<br>3/2010     |
| 4.      | Zmeny a doplnky územného plánu obce - Územný plán obce Dolná Streda -zmeny a doplnky č.04a/2012          | 30.05.2013<br>269/2013/8  | 30.05.2013<br>4/2013     |
| 5.      | Zmeny a doplnky územného plánu obce - Územný plán obce Dolná Streda -Zmeny a doplnky č.05/2013           | 25.06.2013<br>280/2013/19 | 25.06.2013<br>5/2013     |
| 6.      | Zmeny a doplnky územného plánu obce - č. 7/2018  | 10.10.2018<br>421/2018/26 | 10.10.2018<br>d.6 1/2005 |

Jednotlivé zmeny a doplnky boli metodicky spracované ako samostatné územnoplánovacie dokumentácie so záväznou časťou bez doplnenia pôvodnej dokumentácie. Za uvedený čas boli vydané viaceré metodické usmernenia ohľadom spracovania ÚPD a zároveň boli aktualizované územnoplánovacie podklady.

Z uvedeného dôvodu je súčasná územnoplánovacia dokumentácia málo prehľadná, preto pristúpilo obecné zastupiteľstvo ku komplexnej aktualizácii pri zachovaní súčasnej urbanistickej koncepcii a zámerov rozvoja obce.

## A.4 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Hlavným cieľom zmeny je:

- aktualizácia grafickej časti na základe súčasne platnej legislatívy a potrebám orgánu územného plánovania a stavebného úradu
  - vypracovanie úplného znenia výkresu č. 2 Komplexný návrh
  - vypracovanie náložky na úplne znenie novým s vyznačením lokalít zmien a doplnkov
  - Doplnenie nového výkresu č. 8 – Schéma záväznej časti - Regulatívy
- Zrušenie pôvodných „záväzných častí“
- výmena záväznej časti a jej úprava podľa vyhlášky 55/2001 a odstránenie rozporov medzi grafickou a textovou časťou so zachovaním urbanistickej koncepcie riešenia, ako bolo uvedené v pôvodných „záväzných častiach“
- úprava funkčného využívania vo vybraných lokalitách (podľa kap. A.4)
- V záväznej časti sa upravuje:
  - Vrámcí koeficientu zelene sa dopĺňa podmienka zastúpenia vzrastlej zelene na min. 25%
  - V priemyselnej zóne sa dopĺňa výškové obmedzenie na max. 12 m v prípade technologických zariadení na max. 17 m (reg. S1)

Zmena je v súlade s hlavnými zásadami urbanistickej koncepcie v území.

## A.5 Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov

Úprava regulačných čiar a priestorových regulatívo je v lokalitách:

| Označenie | Lokalita   | Uznesenie                  | Súčasný ÚPN  | Popis zmeny   |
|-----------|--|----------------------------|--|---|
| 1         | Pri starej hrádzi (býv. betonárka)                 | 335/2021/19                | Plocha rekreácie   | Zmena plochy rekreácie na plochu bývania v rodinných domoch.  |
|           |  | 385/2022/22                | -  | Doplnenie podmienky podielu radových domov na 1/3 celkovej plochy do záväznej časti.  |
| 2         | Pri starej hrádzi (býv. betonárka)                 | 335/2021/19                | Plocha rekreácie   | Zmena plochy rekreácie a plochy výroby na plochu občianskej vybavenosti.  |
| 3         | Priem. Areál juh (FAHR park)                       | 274/2021/16<br>385/2022/22 | Bez určenia  | Doplnenie plochy výroby na plochách neurčených územným plánom. V súčasnosti plocha parkoviska.  |
| 4         | Váhovská, Chládečná, Jána Majku, Kostolné námestie | 385/2022/22                | Plochy bývania v rodinných domoch, Plochy občianskej vybavenosti a nevýrobných služieb | Zjednotenie plôch bývania v rodinných domoch, občianskej vybavenosti a nevýrobných služieb na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti. |

| Označenie                          | Lokalita   | Uznesenie   | Súčasný ÚPN  | Popis zmeny  |
|------------------------------------|--|-------------|--|--|
| 5                                  | Vážska<br>cyklomagistrála<br>a Záhumenská<br>ulica | 385/2022/22 | Plochy výroby  | Lokality vypustená<br>v procese prerokovania.  |
| 6                                  | Vážska<br>cyklomagistrála<br>a Záhumenská<br>ulica | 385/2022/22 | Plocha rekreácie   | Zmena funkcie rekreácie<br>na funkciu výroby<br>a výrobných služieb –<br>Plochy fotovoltaickej<br>elektrárne.                            |
| 7                                  | Cintorín   | 385/2022/22 | Plocha bývania<br>v rodinných domoch                       | Zmena funkcie bývania<br>v rodinných domoch na<br>cintorín   |
| 8                                  | Váhovská ulica                                     | 385/2022/22 | Plocha výroby  | Zmena funkcie výroby<br>a občianskej vybavenosti<br>na zmiešané územie<br>bývania a občianskej<br>vybavenosti podľa<br>skutkového stavu. |
| 9                                  | Váhovská ulica                                     | 385/2022/22 | Poľnohospodárska pôda                                      | Zmena plochy<br>poľnohospodárskej pôdy<br>na zmiešané plochy<br>bývania a občianskej<br>vybavenosti podľa<br>skutkového stavu            |
| 10                                 | Chládečná<br>ulica                                 | 385/2022/22 | Bez určenia v ÚPN  | Doplnenie plochy<br>občianskej vybavenosti.  |
| 11                                 | Pri Novej ulici                                    | 385/2022/22 | Línia izolačnej zelene                                     | Vypustenie vyznačenia<br>línie izolačnej zelene.   |
| Bez<br>označenia<br>vo<br>výkrese. | Bývalý areál<br>ŠM na<br>Váhovskej ulici           | 385/2022/22 | Územie vyžadujúce<br>revitalizáciu.                        | Vypustenie „územia<br>vyžadujúceho<br>revitalizáciu“   |
| 12                                 | Od zberného<br>dvora po zjazd<br>pri ČOV           | 385/2022/22 |  | Doplnenie cyklochodníka<br>a vypustenie niektorých<br>úsekov na starej hrádzi.   |
| 13                                 | Haviarske pole                                     | 385/2022/22 | Plochy bývania<br>v rodinných domoch - 2<br>np a podkrovie | Plochy bývania<br>v rodinných domoch<br>ostáva, mení sa výškový<br>regulatív na 1 np<br>a podkrovie.                                     |
| 14                                 | Čerpacia<br>stanica pri R1                         | 385/2022/22 | Poľnohospodárska pôda                                      | Zmena na plochy<br>občianskej vybavenosti<br>a sociálnej infraštruktúry  |
| 15                                 | Medzi<br>galantskou<br>cestou a<br>diaľnicou       | 385/2022/22 | Plochy trvalých<br>trávnatých porastov                     | Zmena na plochy ornej<br>pôdy  |

## **A.6 SÚLAD S ÚPD VYŠŠIEHO STUPŇA A ZADANÍM ÚPN**

---

Zmeny a doplnky sú v súlade so zadaním ÚPN obce Dolná Streda, ktoré bolo schválené uznesením č. 2/2004 zo dňa 26.1.2004.

Navrhované zmeny a doplnky sú v súlade s Územným plánom regiónu Trnavského samosprávneho kraja schváleného uznesením č. 149/2014/08 zo dňa 17.12.2014, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 33/2014 zo dňa 17.12.2014 s účinnosťou od 19.1.2014.

## **A.7 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ**

---

Všetky ochranné pásma technickej a dopravnej vybavenosti tak, ako sú definované v ÚPN obce sú zachované.

Do územia zasahuje ochranné pásmo železnice a ochranné pásmo rýchlostnej komunikácie R1.

Obec nemá pamiatkovú rezerváciu. NKP sú vyznačené v územnom pláne.

Pre zabezpečenie ochrany archeologických nálezov a archeologických nálezísk v riešenom území je nevyhnuté postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 49/2002 Z.z o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov. Krajský pamiatkový úrad Trnava zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní a môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktoré nie je evidovaným archeologickým náleziskom, ak sa na tomto mieste dôvodne predpokladá výskyt archeologických nálezov.

## **A.8 KULTÚRNO-HISTORICKÉ HODNOTY**

---

Na základe spracovaných prieskumov a rozborov obce (2003) a vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu Trnava, ktorý je podľa § 11 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) vecne a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona miestne príslušným správny orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu, archeologických nálezov a archeologických nálezísk, sa požaduje zachovať a chrániť:

- národné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu:
- pod č. 2516/1 rímskokat. Kostol sv. Jakuba z r. 1781 barokovo-klasicistický
- pod č. 14/1 plastika sv. Jána Nepomuckého z 18. storočia;

## **A.9 VEREJNÉ DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ VYBAVENIE**

---

### **A.9.1 Dopravné vybavenie**

Dopĺňa sa cyklochodník, zároveň sa mení napojenie cyklotrasy po straej hrádzi na základný komunikačný systém a niektoré úseky (podľa grafickej časti) sa vypúšťajú.

Základný komunikačný systém obce ostáva zachovaný.

### **A.9.2 Technické vybavenie**

Nedochádza k zmenám v technickom vybavení územia.

### **A.9.3 Požiarne riziko**

V podrobnejšej dokumentácii je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Rozvody vody na hasenie požiarov v uvedenej lokalite v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 699 / 2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

### **A.9.4 Civilná ochrana**

Na základe zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. sú zariadenia civilnej ochrany ochranné stavby a stavby alebo ich časti a technologické súčasti, ktoré sú predurčené na plnenie úloh civilnej ochrany, pričom za ochranné stavby sa považujú ochranné a úkrytové priestory všetkých kategórií a typov. Zariadenia civilnej ochrany, najmä ochranné stavby, sa budujú ako dvojúčelové. V objektoch právnických osôb, fyzických osôb - podnikateľov a fyzických osôb v existujúcej zástavbe, ako aj v nových rozvojových plochách obce budovať zariadenia civilnej ochrany (CO) - ochranné stavby v zmysle zákona 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č 532/2006 Z z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov, a to najmä jednoduché úkryty budované svojpomocne (JÚBS).

Stavebnotechnické požiadavky na zariadenia CO podľa 54 ods. (1) tejto vyhlášky uplatňovať nasledovne:

- a. v budovách zabezpečujúcich úkrytie pre najpočetnejšiu zmenu zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivostí,
- b. v budovách poskytujúcich služby obyvateľstvu, najmä v nemocniciach, hoteloch, ubytovniach, internátoch, všetkých typoch škôl, bankách, divadlách, kinách, poisťovniach, telovýchovných objektoch, zabezpečujúcich úkrytie podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
- c. v hypermarketoch a polyfunkčných domoch podľa projektovanej kapacity návštevnosti pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti
- d. v budovách štátnych orgánov, vyšších územných celkov, miest a obcí pre plánovaný počet zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti,
- e. v bytových budovách pre navrhovaný počet osôb.

## **A.10 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU**

### **A.10.1 Svahové deformácie**

Na území obce nie sú registrované lokality ohrozované zosuvmi.

### **A.10.2 Radónové riziko**

Územie obce sa nachádza v oblasti so stredným radónovým rizikom.

### **A.10.3 Záplavové územia**

Medzi územia vyžadujúce zvýšenú ochranu patria inundačné územia toku Váh. Obec má vybudovanú protipovodňovú ochranu. Lokality zmien a doplnkov sa týchto území nedotýkajú.

### **A.10.4 Poddolované územia**

V území nie sú evidované poddolované územia.

### A.10.5 Skládky

#### A.10.6 Environmentálne záťaže

I.

Identifikátor EZ: SK/EZ/GA/221

Názov EZ: GA (009) / Sereď - Niklová huta - areál bývalého podniku

Názov lokality: Niklová huta - areál bývalého podniku

Druh činnosti: spracovanie kovov

Stupeň priority: EZ s vysokou prioritou (K > 65)

Registrovaná ako: B Potvrdená environmentálna záťaž

II.

Identifikátor EZ: SK/EZ/GA/222

Názov EZ: GA (010) / Sereď - Niklová huta - skládka lúženca

Názov lokality: Niklová huta - skládka lúženca

Druh činnosti: skládka priemyselného odpadu;

Stupeň priority: EZ s vysokou prioritou (K > 65)

Registrovaná ako: B Potvrdená environmentálna záťaž

C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

III.

Identifikátor EZ: SK/EZ/GA/1210

Názov EZ: G A (001) / Dolná Streda - odpadový kanál v inundačnom území

Názov lokality: odpadový kanál v inundačnom území

Druh činnosti: hutnícka výroba

Registrovaná ako: C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

IV.

Identifikátor EZ: SK/EZ/GA/1211

Názov EZ: GA (002) Dolná Streda - Rovniny - troskové pole - odkalisko

Názov lokality: Rovniny - troskové pole - odkalisko

Druh činnosti: odkalisko

Registrovaná ako: C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

## A.11 ZÁBER POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY

---

### A.11.1 Odôvodnenie záberov PP

Ucelený návrh v zmene a doplnku zachováva územia vymedzené na využívanie poľnohospodárskej pôdy ako je v platnom územnom pláne. Dopĺňa nové lokality podľa skutočných požiadaviek a technickým možností územia.

### A.11.2 Návrh záberov PP a LP

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy pri návrhoch nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy je potrebné rešpektovať zásadu chrániť najkvalitnejšie a najproduktívnejšie poľnohospodárske pôdy v danom katastrálnom území, ktoré sú zaradené podľa kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) uvedených v prílohe č. 2 nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

V k.ú. patrí medzi najkvalitnejšiu pôdu BPEJ: 0017002



Časť novonavrhovaných lokalít je tvorená najkvalitnejšou poľnohospodárskou pôdou v zmysle § 12 ods. 2 písm. a) zákona. Z uvedeného dôvodu pri trvalom zábere najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy vzniká v zmysle zákona pre stavebníka povinnosť platenia odvodov.

Celkom dochádza k novému záberu **2,873 ha** pôdy, z toho **0,9946 ha** poľnohospodárskej pôdy a **0,7439** najkvalitnejšej pôdy.

Tabuľka 1 Sumár záberov poľnohospodárskej pôdy podľa BPEJ za katastrálne územie

| BPEJ                        | Prehľad podľa BPEJ |
|-----------------------------|--------------------|
| <b>Najkvalitnejšia pôda</b> | <b>0,7439</b>      |
| 0017002                     | 0,7439             |
| <b>Ostatná pôda</b>         | <b>0,2507</b>      |
| 0015005                     | 0,0193             |
| 0016001                     | 0,1954             |
| 0017005                     | 0,0321             |
| 0059001                     | 0,0039             |
| <b>Celkový súčet</b>        | <b>0,9946</b>      |

Tabuľka 2 Sumár záberov podľa funkcie za katastrálne územie

| Prehľad lokalít podľa funkcie | Kategória pôdy          |                       |               |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
|                               | nepoľnohospodárska pôda | poľnohospodárska pôda | Celkový súčet |
| <b>D</b>                      | <b>1,5534</b>           | <b>0,4370</b>         | <b>1,9904</b> |
| 2021-1                        | 1,5534                  | 0,4370                | 1,9904        |
| <b>O</b>                      | <b>0,2993</b>           | <b>0,5576</b>         | <b>0,8569</b> |
| 2021-2                        | 0,2993                  | 0,5576                | 0,8569        |
| <b>Celkový súčet</b>          | <b>1,8527</b>           | <b>0,9946</b>         | <b>2,8473</b> |

Tabuľka 3 Sumár záberov poľnohospodárskej pôdy podľa skupiny za katastrálne územie

| skupina BPEJ         | Prehľad podľa skupiny |
|----------------------|-----------------------|
| 1                    | 0,7760                |
| 4                    | 0,1954                |
| 6                    | 0,0193                |
| 7                    | 0,0039                |
| <b>Celkový súčet</b> | <b>0,9946</b>         |

Tabuľka 4 Sumár podľa kvality poľnohospodárskej pôdy za katastrálne územie

| Ochrana pôdy         | Prehľad záberov chránenej pôdy |
|----------------------|--------------------------------|
| Ostatná pôda         | 0,2507                         |
| Najkvalitnejšia pôda | 0,7439                         |
| <b>Celkový súčet</b> | <b>0,9946</b>                  |

Tabuľka 5 Sumár podľa kategórie pôdy za katastrálne územie

| Prehľad z.ú.         | Kategória pôdy          |                       |               |
|----------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
|                      | nepoľnohospodárska pôda | poľnohospodárska pôda | Celkový súčet |
| mimo z.ú.            | 1,8352                  | 0,9946                | 2,8298        |
| v z.ú.               | 0,0175                  |                       | 0,0175        |
| <b>Celkový súčet</b> | <b>1,8527</b>           | <b>0,9946</b>         | <b>2,8473</b> |

### A.11.3 Zábery lesnej pôdy

Lesná pôda sa nezaberá.

Podrobná tabuľka zaberanej poľnohospodárskej pôdy nových záberov je v prílohe č. 1.

---

## **B ZMENY A DOPLNKY V ZÁVÄZNEJ ČASTI**

---

Závazná časť sa nahrádza novým znením, ako je uvedené v prílohe.

Súčasťou zmien a doplnkov je aj úplné znenie smernej a záväznej časti v znení zmien a doplnkov č. 7